Abdullah bin Bidin dan lain-lain lwn Menteri Besar Johor dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — GUAMAN SIVIL NO 21–17 TAHUN 2010
KAMARDIN HASHIM H
22 MAC 2012

Prosedur Sivil — Pliding — Pembatalan writ dan penyataan tuntutan — Budi bicara mahkamah — Sama ada plaintif dihalang oleh had masa — Sama ada plaintif mempunyai 'locus standi' — Sama ada defendan yang salah dinamakan — Sama ada plaintif salah aturan dalam memfailkan writ saman — Sama ada kes plaintif yang lemah satu faktor untuk membenarkan pembatalan

Plaintif-plaintif adalah penduduk-penduduk rumah rakyat SEDC, Tampoi, Johor Bahru. Pada tahun 1976, plaintif-plaintif telah menandatangani surat perjanjian sebagai penyewa/pembeli rumah yang mereka diami pada waktu itu dengan pihak Perbadanan Kerajaan Negeri Johor untuk menyewa dan akhirnya membeli rumah-rumah tersebut. Pada tahun 2002, Perbadanan Kerajaan Negeri Johor telah mengusir secara paksa terhadap 118 orang termasuk sebahagian daripada plaintif-plaintif dalam tindakan ini. Rumah rakyat tersebut kemudiannya telah dirobohkan. Pada masa tersebut Perbadanan Kerajaan Negeri Johor adalah sebuah perbadanan milik Kerajaan Negeri Johor dan dipengerusikan oleh Menteri Besar Johor. Pada masa pengusiran tersebut, Menteri Besar Johor dan seorang ahli EXCO telah membuat akujanji secara lisan kepada plaintif-plaintif bahawa Kerajaan Negeri Johor akan membina semula rumah-rumah baru untuk mereka atas tapak tersebut. Tetapi pada akhir tahun 2009 plaintif-plaintif mendapat tahu bahawa tapak tersebut akan digunakan untuk tujuan lain. Maka, plaintif-plaintif telah memulakan tindakan ini menuntut supaya defendan-defendan diperintahkan membina rumah-rumah baru tersebut bagi plaintif-plaintif atau supaya membayar ganti rugi kepada setiap plaintif. Defendan-defendan telah memohon di bawah A 18 k 19 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ('KMT') untuk membatalkan writ saman dan pernyataan tuntutan plaintif-plaintif atas alasan: (i) plaintif-plaintif dihalang oleh had masa untuk memfailkan tuntutan ini; (ii) plaintif-plaintif tidak mempunyai 'locus standi' untuk memulakan tindakan ini; (iii) plaintif-plaintif telah dengan salah menamakan Kerajaan Negeri Johor sebagai pihak defendan kedua dalam tindakan ini; dan (iv) plaintif-plaintif adalah salah aturan dengan memfailkan writ saman bagi tindakan ini.

Diputuskan, menolak permohonan defendan-defendan dengan kos:

(1) Adalah menjadi undang-undang mantap bahawa mahkamah akan

menggunakan kuasa budi bicaranya dalam membenarkan permohonan pihak-pihak untuk membatalkan pliding di bawah A 18 k 19 KMT hanya dalam kes-kes yang jelas dan nyata sahaja. Sama ada kes plaintif lemah dan kemungkinan tidak akan berjaya dalam tuntutan mereka tidak menjadi pertimbangan; *Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v United Malayan Banking Corporation Bhd* [1993] 3 MLJ 36 dirujuk; *Honan Plantations Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Johor & Anor and another appeal* [1998] 2 MLJ 498 dirujuk; *Malayan Banking Bhd v Teguh Consolidated Sdn Bhd & Anor & another action* [1997] MLJU 245 dirujuk (lihat perenggan 12).

(2) Ini bukanlah kes yang jelas dan nyata di mana A 18 k 19(1) KMT terpakai. Tuntutan plaintif-plaintif tidak dihalang oleh had masa. Tuntutan plaintif-plaintif juga berdasarkan kausa tindakan yang berteras kepada akujanji yang telah diberikan oleh defendan-defendan dan defendan-defendan adalah pihak yang betul di dalam tindakan ini. Plaintif-plaintif mempunyai locus standi untuk membawa tindakan ini terhadap defendan-defendan atas akujanji yang telah diberikan oleh defendan-defendan kepada mereka (lihat perenggan 21).

(3) Sama ada plaintif-plaintif akan berjaya atau tidak dalam tindakan ini bukanlah faktor yang boleh diambil kira untuk membenarkan permohonan defendan-defendan. Sama ada kes plaintif-plaintif lemah juga bukan faktor untuk pertimbangan mahkamah dalam memutuskan permohonan defendan-defendan di sini (lihat perenggan 22).

[English summary

The plaintiffs were the occupiers of the 'rumah rakyat SEDC', Tampoi, Johor Bahru. In 1976, the plaintiffs signed the letter of agreement as the tenant/purchaser of the houses that they occupy at the material time with Perbadanan Kerajaan Negeri Johor for rental and finally purchase the houses. In 2002, Perbadanan Kerajaan Negeri Johor had forcefully evicted 118 people including part of the plaintiffs in this action. The people's houses were subsequently demolished. At the material time Perbadanan Kerajaan Negeri Johor was a Johor State Government owned body and was chaired by the Johor Chief Minister. At the time of the eviction, the Johor Chief Minister and another EXCO member had given an oral undertaking to the plaintiffs that the Johor State Government would rebuild new houses for them on the site. However, at the end of 2009 the plaintiffs came to know that the site would be used for other purpose. Thus, the plaintiffs commenced this action claiming that the defendants were ordered to build the new houses for the plaintiffs or pay damages to each of the plaintiff. The defendants applied under O 18 r 19 of the Rules of the High Court 1980 ('RHC') to strike out the plaintiffs' writ of summons and statement of claim on the grounds: (i) the plaintiffs were time barred to file the claim; (ii) the plaintiffs did not have locus standi to commence this action; (iii) the plaintiffs had wrongfully named Johor State Government

as the second defendant in this action; and (iv) the plaintiffs committed irregularity by filing the writ of summons for this action.

Held, dismissing the defendants' application with costs:

(1) It was an established law that the court will use its discretionary power in allowing the parties' application to strike out pleadings under O 18 r 19 of the RHC only in obvious and sustainable cases. As to whether the plaintiffs' case is weak or would possibly not successful in their claim is not considered; *Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v United Malayan Banking Corporation Bhd* [1993] 3 MLJ 36 referred; *Honan Plantations Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Johor & Anor and another appeal* [1998] 2 MLJ 498 referred; *Malayan Banking Bhd v Teguh Consolidated Sdn Bhd & Anor & another action* [1997] MLJU 245 referred (see para 12).

(2) This was not an obvious and sustainable case where O 18 r 19(1) of the RHC was applicable. The plaintiffs' claim was not time barred. The plaintiffs' claim was also based on the cause of action premised on the undertaking given by the defendants and the defendants were the correct parties in this action. The plaintiffs had the locus standi to commence this action against the defendants on the undertaking given by the defendants to them (see para 21).

(3) The issue whether the plaintiffs would be successful or otherwise in this action was not the factor considered in allowing the defendants application. The matter whether the plaintiffs' case was weak was also not the factor considered by the court in deciding the defendants' application here (see para 22).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pembatalan writ dan penyataan tuntutan, lihat 2(3) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 6451–6481.

Kes-kes yang dirujuk

Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v United Malayan Banking Corporation Bhd [1993] 3 MLJ 36, MP (diikut)

Honan Plantations Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Johor & Anor and another appeal [1998] 2 MLJ 498, MA (diikut)

Malayan Banking Bhd v Teguh Consolidated Sdn Bhd & Anor & another action [1997] MLJU 245; [1998] 1 CLJ 254, MT (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 18 k 19, 19(1)

Hassan Karim (Hassan Karim & Co) bagi pihak plaintif-plaintif.

Anis Wahidah (Peguam Persekutuan, Pejabat Penasihat Undang-Undang Negeri Johor, Nusajaya) bagi pihak defendan-defendan.

Kamardin Hashim H:

PERMOHONAN

[1] Ini adalah permohonan defendan-defendan melalui saman dalam kamar di lampiran 16 bertarikh 15 Disember 2011 di bawah A 18 k 19 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (KMT) untuk perintah seperti berikut:

(a) bahawa writ saman dan pernyataan tuntutan bertarikh 22 Jun 2010 yang difailkan plaintif-plaintif dalam tindakan ini hendaklah ditolak, diketepikan atau dibatalkan atas alasan:

(i) ia tidak mendedahkan apa-apa kausa tindakan dan pembelaan yang munasabah,

(ii) ia adalah suatu perkara yang mengaibkan, remeh atau menyusahkan; dan

(iii) ia adalah suatu penyalahgunaan proses mahkamah.

(b) bahawa semua prosiding dalam tindakan ini ditangguhkan sehingga penentuan isu di atas;

(c) kos bagi permohonan ini ditanggung oleh plaintif-plaintif; dan

(d) lain-lain perintah yang difikirkan suai manfaat oleh mahkamah yang mulia ini.

[2] Alasan-alasan bagi permohonan ini dinyatakan bahawa:

(a) plaintif-plaintif adalah telah dihalang oleh had masa yang dibenarkan untuk memfailkan tuntutan terhadap defendan-defendan;

(b) plaintif-plaintif pada masa yang material tidak mempunyai 'locus standi' untuk memulakan tindakan ini terhadap defendan-defendan;

(c) plaintif-plaintif telah dengan salah menamakan Kerajaan Negeri Johor sebagai pihak defendan kedua dalam tindakan ini; dan

(d) plaintif-plaintif adalah salah aturan dengan memfailkan writ saman bagi tindakan ini.

[3] Pihak-pihak telah memfailkan kertas kausa berikut untuk tujuan permohonan di lampiran 16 tersebut:

(a) afidavit sokongan permohonan defendan-defendan yang diikrarkan oleh Suhana bt Sabil, pegawai undang-undang pada 15 Disember 2011 di lampiran 16A; dan

(b) afidavit jawapan plaintif-plaintif yang telah diikrarkan oleh Hassan bin Abdul Karim bertarikh 28 Disember 2011 di lampiran 26.

[4] Seperti diarahkan oleh pendaftar semasa pengurusan kes, pihak-pihak juga telah memfailkan hujahan bertulis masing-masing.

LATAR BELAKANG FAKTA KES

[5] Latar belakang fakta kes secara ringkasnya adalah seperti berikut. Plaintif-plaintif pada masa yang material adalah penduduk-penduduk Rumah Rakyat SEDC, Tampoi, Johor Bahru. Pada tahun 1976, plaintif-plaintif telah menandatangani surat perjanjian sebagai penyewa/pembeli rumah yang mereka diami pada waktu itu dengan pihak Perbadanan Kerajaan Negeri Johor untuk menyewa dan akhirnya membeli rumah-rumah tersebut.

[6] Pada tahun 2002, Perbadanan Kerajaan Negeri Johor telah mengambil tindakan mengusir secara paksa terhadap 118 orang termasuk sebahagian daripada plaintif-plaintif dalam tindakan ini. Rumah rakyat tersebut kemudiannya telah dirobohkan. Pada masa tersebut Perbadanan Kerajaan Negeri Johor adalah sebuah perbadanan milik Kerajaan Negeri Johor dan dipengerusikan oleh Menteri Besar Johor.

[7] Pada masa pengusiran secara paksa penduduk-penduduk rumah rakyat, termasuk sebahagian plaintif-plaintif di sini, Menteri Besar Johor dan Pengerusi Jawatankuasa Perdagangan Dalam Negeri, Hal Ehwal Pengguna dan Perumahan Negeri Johor (EXCO) telah membuat akujanji secara lisan kepada plaintif-plaintif bahawa Kerajaan Negeri Johor akan membina semula rumah-rumah baru atas tapak tanah asal Rumah Rakyat SEDC Tampoi tersebut dan plaintif-plaintif yang diusir akan dipindahkan semula ke tapak Rumah Rakyat SEDC Tampoi tersebut setelah rumah-rumah baru siap dibina. Plaintif-plaintif telah bergantung kepada harapan sah (*legitimate expectation*) berdasarkan kepada akujanji yang diberikan oleh Menteri Besar Johor dan EXCO Negeri Johor tersebut.

[8] Defendan-defendan telah memungkiri akujanji mereka apabila plaintif-plaintif mendapat tahu pada sekitar bulan November 2009 bahawa tapak asal Rumah Rakyat SEDC Tampoi tersebut akan dibina sebuah Kompleks Pejabat Suruhanjaya Pencegahan Rasuah Malaysia (SPRM) dan sebuah pasaraya. Plaintif-plaintif mendakwa telah mengalami kerugian dan kesusahan akibat kemungkiran akujanji yang diberikan oleh defendan-defendan tersebut.

[9] Melalui saman dan pernyataan tuntutan bertarikh 23 Jun 2010,

plaintif-plaintif menuntut terhadap defendan-defendan relif-relif yang berikut:

(a) defendan-defendan diperintahkan membina rumah-rumah kos rendah di atas tapak bekas Rumah Rakyat SEDC Tampoi, Johor Bahru dan setiap orang plaintif-plaintif dalam tindakan ini dianugerahkan sebuah rumah kos rendah tersebut secara percuma;

(b) atau secara alternatifnya, defendan-defendan diperintahkan supaya membayar ganti rugi wang sebanyak RM35,000 seorang kepada setiap plaintif-plaintif dalam tindakan ini;

(c) kos tindakan ini; dan

(d) lain-lain relief yang dianggap adil dan suai manfaat oleh mahkamah yang mulia ini.

PEMBELAAN DEFENDAN-DEFENDAN

[10] Defendan-defendan telah memfailkan pembelaan mereka pada 29 September 2010. Dalam pembelaan tersebut, defendan-defendan memplidkan pembelaan yang berikut:

(a) penduduk-penduduk Rumah Rakyat SEDC Tampoi tersebut telah berpindah atas perintah oleh mahkamah dan menafikan mereka telah diusir keluar secara paksa (perenggan 4 dan 6 pembelaan);

(b) defendan-defendan menafikan dengan keras bahawa terdapat akujanji lisan oleh defendan-defendan bahawa Kerajaan Negeri Johor akan membina semula rumah-rumah baru atas tapak Rumah Rakyat SEDC Tampoi tersebut dan plaintif-plaintif akan perpindah semula ke rumah yang baru dibina di atas tapak asal tersebut (perenggan 7 dan 8 pembelaan); dan

(c) tuntutan plaintif-plaintif dinafikan dan segala kerugian dan kerosakan yang didakwa oleh plaintif-plaintif adalah merupakan akibat daripada tindakan plaintif-plaintif sendiri dan bukannya disebabkan oleh defendan-defendan (perenggan 9–11 pembelaan).

UNDANG-UNDANG BAGI 'STRIKING OUT'

[11] Permohonan defendan-defendan untuk membatalkan writ saman dan pernyataan tuntutan dibuat di bawah A 18 k 19(1) KMT yang memperuntukkan seperti berikut:

Aturan 18 Kaedah 19(1) Pembatalan Pliding dan Indosmen

19(1) Mahkamah boleh pada mana-mana peringkat presiding memerintahkan supaya dibatalkan atau dipinda mana-mana pliding atau pegindorsan, apa-apa writ dalam tindakan itu, atau apa-apa jua dalam mana-mana pliding atau dalam pengindorsan, atas alasan bahawa —

(a) Ia tidak mendedahkan apa-apa kausa tindakan atau pembelaan yang munasabah, mengikut mana-mana yang berkenaan; atau

(b) Ia mengaibkan, remeh atau menyusahkan; atau

(c) Ia boleh menjejaskan, menghalang atau melengahkan perbicaraan tindakan itu dengan adil; atau

(d) Ia selainnya adalah suatu penyalahgunaan proses mahkamah.

[12] Adalah menjadi undang-undang mantap bahawa mahkamah akan menggunakan kuasa budi bicaranya dalam membenarkan permohonan pihak-pihak untuk membatalkan pliding di bawah A 18 k 19 KMT hanya dalam kes-kes yang jelas dan nyata sahaja. Sama ada kes plaintif lemah dan kemungkinan tidak akan berjaya dalam tuntutan mereka tidak menjadi pertimbangan. Mahkamah Agung telah memutuskan prinsip ini dalam kes tersohor *Bandar Builder Sdn Bhd & Ors v United Malayan Banking Corporation Bhd* [1993] 3 MLJ 36 seperti berikut:

(1) The principles upon which the court acts in exercising its power under any of the four limbs of O 18 r 19(1) of the Rules of the High Court 1980 are well settled. It is only in plain and obvious cases that recourse should be had to the summary process under this rule and summary procedure can only be adopted when it can clearly be seen that a claim or answer is on the face of it obviously unsustainable. It cannot be exercised by a minute examination of the documents and facts of the case in order to see whether the party has a cause of action or a defence.

(2) This was not a plain and obvious case for striking out the pleadings as disclosing no reasonable cause of action and defence. So long as the pleadings disclosed some cause of action or raised some question fit to be decided by the judge, the mere fact that the case was weak and not likely to succeed at the trial was no ground for the pleadings to be struck out.

[13] Prinsip yang sama telah diputuskan dan digunapakai oleh YA Gopal Sri Ram JCA (kemudiannya FCJ) dalam kes *Honan Plantations Sdn Bhd v Kerajaan Negeri Johor & Anor and another appeal* [1998] 2 MLJ 498 seperti berikut:

(1) The principles governing an application made under O 18 r 19(1)(a) of the RHC are well settled. It is only appropriate in cases which are plain and obvious so that a judge can say at once that a statement of claim as it stands is insufficient, even if proved, to entitle the plaintiff to relief of which he

asks for. In essence, the principle is that pleadings ought not to be struck out save in plain and obvious cases. Based on authorities, it could not be said that the statement of claim in the instant case disclosed no reasonable cause of action whatsoever.

[14] Dan dalam kes *Malayan Banking Bhd v Teguh Consolidated Sdn Bhd & Anor & another action* [1997] MLJU 245; [1998] 1 CLJ 254, telah diputuskan:

> It is trite law that the court will only strike out pleadings in plain and obvious cases or where the claim on the face of it is obviously unsustainable. In determining whether to strike out cases under O 18 r 19 of the RHC, the courts have wide discretionary powers. The High Court also has an inherent jurisdiction to prevent an abuse of its powers. Even if O 18 r 19 of the RHC is not expressly pleaded, the High Court in exercise of its inherent jurisdiction may strike out cases which it deems to be an abuse of its process. Except for an application under O 18 r 19(1)(a) of the RHC, on determining whether an action ought to be struck off under the other rules, the High Court ought to consider all the relevant evidence as stated in the affidavits before it.

HUJAHAN DEFENDAN-DEFENDAN

[15] Puan Anis Wahidah, peguam persekutuan yang mewakili defendan-defendan berhujah bahawa tuntutan plaintif-plainif dihalang oleh had masa. Oleh kerana defendan-defendan merupakan pihak berkuasa negeri maka sebarang tuntutan terhadap defendan-defendan hendaklah dimulakan dalam tempoh 36 bulan daripada tarikh kausa tindakan wujud. Dalam kes ini pernyataan tuntutan menyatakan akujanji diberikan dalam tahun 2002 dan tuntutan difailkan hanya dalam tahun 2010. Oleh itu dihujahkan tindakan plaintif-plaintif dihalang oleh had masa.

[16] Puan Anis Wahidah seterusnya berhujah bahawa plaintif-plaintif telah membawa tindakan terhadap pihak yang salah. Dihujahkan oleh kerana pengusiran plaintif-plaintif telah dilakukan oleh pihak Perbadanan Johor maka pihak yang sepatutnya disaman adalah Perbadanan Johor dan bukannya defendan-defendan.

[17] Isu ketiga yang dibangkitkan dalam hujahan peguam persekutuan adalah mengenai isu locus standi dan res judicata, dihujahkan bahawa Mahkamah Persekutuan telah membuat keputusan supaya penghuni-penghuni Rumah Rakyat SEDC diperintahkan keluar walaupun pihak-pihak di dalam tuntutan tersebut melibatkan pihak-pihak yang berlainan.

HUJAHAN PLAINTIF-PLAINTIF

[18] Peguam plaintif-plaintif berhujah bahawa permohonan

defendan-defendan telah dibuat terlalu lewat setelah pliding lama ditutup. Mahkamah telah menetapkan tarikh perbicaraan pada 14–16 Mac 2012 dan pihak-pihak telah menghadiri tiga kali proses mediasi. Setelah proses mediasi gagal dan selepas tarikh bicara ditetapkan oleh mahkamah barulah defendan-defendan memfailkan permohonan ini. Kelewatan ini telah memprejudiskan plaintif-plaintif yang tidak boleh ditampung dengan kos.

[19] Peguam juga berhujah bahawa isu had masa tidak pernah diplidkan oleh pihak defendan-defendan. Oleh itu faktor tersebut tidak wajar dipertimbangkan oleh mahkamah. Walau bagaimanapun peguam berhujah tindakan ini masih dalam had masa. Dihujahkan kausa tindakan berdasarkan kepada akujanji yang diberikan oleh defendan-defendan dalam tahun 2002. Plaintif-plaintif menunggu akujanji itu disempurnakan tapi malangnya pada November 2009 tapak Rumah Rakyat SEDC Tampoi tersebut telah dinaikkan Pejabat SPRM dan sebuah pasaraya. Oleh itu peguam berhujah kemungkiran akujanji tersebut berlaku pada bulan November 2009 dan pada masa tersebut kausa tindakan terhadap defendan-defendan telah timbul. Plaintif-plaintif mempunyai *legitimate expectation* terhadap akujanji yang diberikan oleh defendan-defendan dalam kes ini. Memandangkan tuntutan difailkan dalam tahun 2010 maka tuntutan ini masih dalam had masa tiga tahun yang diperuntukkan.

[20] Mengenai isu pihak yang salah telah disaman, peguam berhujah walaupun Perbadanan Johor telah mengusir plaintif-plaintif tetapi kausa tindakan plaintif-plaintif berasas kepada akujanji yang telah diberikan oleh Menteri Besar Johor dan juga oleh EXCO Kerajaan Negeri Johor. Oleh itu defendan-defendan adalah pihak yang betul dalam tindakan ini. Tambahan lagi Perbadanan Johor pada masa itu adalah milik Kerajaan Negeri Johor dan Menteri Besar sebagai Pengerusi Perbadanan Johor tersebut.

KEPUTUSAN MAHKAMAH

[21] Setelah meneliti permohonan di lampiran 16 dan membaca affidavit serta hujahan bertulis pihak-pihak dan juga mendengar hujahan lisan atas permohonan yang sama, adalah jelas kepada mahkamah ini bahawa ini bukanlah kes yang jelas dan nyata di mana A 18 k 19(1) KMT terpakai. Tuntutan plaintif-plaintif tidak dihalang oleh had masa. Tuntutan plaintif-plaintif juga berdasarkan kausa tindakan yang berteras kepada akujanji yang telah diberikan oleh defendan-defendan dan defendan-defendan adalah pihak yang betul di dalam tindakan ini. Kes Mahkamah Persekutuan yang didakwa oleh peguam persekutuan tiada kaitan dengan kes di hadapan mahkamah sekarang oleh kerana melibatkan pihak-pihak yang berlainan dan juga kausa tindakan serta relif yang berlainan dipohon. Plaintif-plaintif juga

mempunyai locus standi untuk membawa tindakan ini terhadap defendan-defendan atas akujanji yang telah diberikan oleh defendan-defendan kepada mereka.

[22] Mahkamah ini berpuashati, walau apapun sama ada plaintif-plaintif akan berjaya atau tidak dalam tindakan ini bukanlah faktor yang boleh diambil kira untuk membenarkan permohonan defendan-defendan di sini. Sama ada kes plaintif-plaintif lemah juga bukan faktor untuk pertimbangan mahkamah dalam memutuskan permohonan defendan-defendan di sini.

[23] Atas alasan-alasan tersebut di atas, permohonan defendan-defendan di lampiran 16 ditolak dengan kos RM5,000.

Permohonan defendan-defendan ditolak dengan kos.

Dilaporkan oleh Kanesh Sundrum